



Kein Original
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

**Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!**

Rachel Staudt

Sachverständige für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken,
Zertifiziert durch eine akkreditierte Zertifizie-
rungsstelle nach DIN EN ISO/IEC 17024

Amtsgericht Merzig
-Versteigerungsgericht-

Wilhelmstraße 2
66663 Merzig

Elsterweg 10
66809 Nalbach

Telefon: 06838/4935
Internet: staudt-sachverständige-immobi-
lien.de
Email: Rachel.Staudt@gmx.de

Datum: 31.03.2025
Az.: 01-2025 AGM

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
Einfamilienhaus bebaute Grundstück
in 66706 Perl, Wieser Straße 44



im Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft

Az. des Gerichts: 11 K 20/24

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 63 Seiten inkl. 6 Anlagen mit insgesamt 18 Seiten.

Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen und digital erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

| Nr. | Abschnitt | Seite |
|---------|--|-------|
| 1 | Allgemeine Angaben | 4 |
| 1.1 | Angaben zum Bewertungsobjekt..... | 4 |
| 1.2 | Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung | 4 |
| 1.3 | Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers..... | 5 |
| 2 | Grund- und Bodenbeschreibung..... | 7 |
| 2.1 | Lage | 7 |
| 2.1.1 | Großräumige Lage | 7 |
| 2.1.2 | Kleinräumige Lage | 7 |
| 2.2 | Gestalt und Form | 8 |
| 2.3 | Erschließung, Baugrund etc..... | 8 |
| 2.4 | Privatrechtliche Situation | 9 |
| 2.5 | Öffentlich-rechtliche Situation | 9 |
| 2.5.1 | Baulasten und Denkmalschutz | 9 |
| 2.5.2 | Bauplanungsrecht | 10 |
| 2.5.3 | Bauordnungsrecht..... | 10 |
| 2.6 | Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation | 10 |
| 2.7 | Hinweise zu den durchgeföhrten Erhebungen | 10 |
| 2.8 | Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation..... | 11 |
| 3 | Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen | 12 |
| 3.1 | Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung | 12 |
| 3.2 | Einfamilienhaus..... | 12 |
| 3.2.1 | Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht | 12 |
| 3.2.2 | Nutzungseinheiten, Raumaufteilung | 13 |
| 3.2.3 | Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) | 13 |
| 3.2.4 | Allgemeine technische Gebäudeausstattung | 14 |
| 3.2.5 | Raumausstattungen und Ausbauzustand | 15 |
| 3.2.5.1 | Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung | 15 |
| 3.2.5.2 | Keller | 15 |
| 3.2.5.3 | Wohnung | 16 |
| 3.2.6 | Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes | 17 |
| 3.3 | Außenanlagen..... | 17 |
| 4 | Ermittlung des Verkehrswerts | 18 |
| 4.1 | Grundstücksdaten | 18 |
| 4.2 | Verfahrenswahl mit Begründung..... | 18 |
| 4.3 | Bodenwertermittlung | 19 |
| 4.3.1 | Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung..... | 20 |
| 4.4 | Sachwertermittlung | 21 |
| 4.4.1 | Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung | 21 |
| 4.4.2 | Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe..... | 22 |

| | | |
|----------|--|-----------|
| 4.4.3 | Sachwertberechnung | 24 |
| 4.4.4 | Erläuterung zur Sachwertberechnung | 25 |
| 4.5 | Ertragswertermittlung | 31 |
| 4.5.1 | Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung | 31 |
| 4.5.2 | Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe | 32 |
| 4.5.3 | Ertragswertberechnung..... | 34 |
| 4.5.4 | Erläuterung zur Ertragswertberechnung | 35 |
| 4.6 | Vergleichswertverfahren | 38 |
| 4.7 | Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.. | 39 |
| 4.7.1 | Bewertungstheoretische Vorbemerkungen..... | 39 |
| 4.7.2 | Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse..... | 39 |
| 4.7.3 | Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse | 39 |
| 4.7.4 | Gewichtung der Verfahrensergebnisse | 40 |
| 4.7.5 | Verkehrswert | 41 |
| 5 | Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software | 43 |
| 5.1 | Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung | 43 |
| 5.2 | Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten | 44 |
| 5.3 | Verwendete fachspezifische Software | 44 |
| 6 | Verzeichnis der Anlagen | 45 |

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

| | |
|----------------------------|--|
| Art des Bewertungsobjekts: | Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus |
| Objektadresse: | Wieser Straße 44 66706 Perl |
| Grundbuchangaben: | Grundbuch von Nennig, Blatt 2724, lfd. Nr. 1 |
| Katasterangaben: | Gemarkung Nennig, Flur 4, Flurstück 850/22 (389 m ²) |

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

| | |
|---|--|
| Wertermittlungsstichtag: | 18.03.2025 (Tag der Ortsbesichtigung) |
| Qualitätsstichtag: | 18.03.2025 entspricht dem Wertermittlungsstichtag |
| Umfang der Besichtigung etc.: | Es konnte eine Innen- und Außenbesichtigung durchgeführt werden. |
| Teilnehmer am Ortstermin: | die Eigentümerin, der Eigentümer, ein Gebärdendolmetscher der Caritas Trier sowie die Sachverständige |
| herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: | Von der Sachverständigen wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen beschafft: <ul style="list-style-type: none">• Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 14.01.2025• Bruttogrundflächenberechnungen, Wohnflächenberechnungen, Plankopien (Vorgutachten aus dem Jahre 2022, Gutachterausschuss LK Merzig-Wadern)• Messbescheinigung des Schornsteinfegers vom 27.11.2024, Feuerstättenbescheid vom 30.12.2024• Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 24.01.2025• Bauplanungsrechtliche und abgabenrechtliche Auskünfte, Gemeinde Perl vom 20.01.2025• Anfrage UBA, Eintragungen Bauakte seit der Ausleihe durch den Gutachterausschuss im Jahre 2022 vom 17.01.2025• Auskunft aus dem Baulistenverzeichnis, UBA Merzig, vom 16.01.2025• Telefonat vom 18.03.2025 mit dem örtlich zuständigen Gutachterausschuss wegen Angaben von vorliegenden Marktdaten (Liegenschaftszinssatz, Schwertfaktor) aus, dem in kürze zu veröffentlichen, Grundstücksmarktbericht 2024• Auskünfte aus der Kaufpreissammlung beim örtlich zuständigen Gutachterausschuss, 18.03.2025• Zustimmung zur Verwendung der Daten aus dem Vorgutachten, Gutachterausschuss Merzig-Wadern vom 13.01.2025• Einsicht Denkmalschutzliste (Internet) am 13.01.2025 Vom Zwangsversteigerungsgericht wurden folgende Auskünfte und Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none">• unbeglaubigter Grundbuchauszug (ohne Abteilung III, Seite 1-7) vom 08.01.2025 |

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Die geschätzten Kosten für Baumängel/Bauschäden sind nicht gleichzusetzen mit den tatsächlichen Kosten, die für die Beseitigung entstehen können.

Dem Auftraggeber bleibt überlassen, ob vertiefende Untersuchungen durch einen Bauschadensgutachter beauftragt werden.

Die Kosten beruhen nicht auf einer differenzierten Kostenschätzung einer Bauzustandsanalyse, sondern wurden auf Grund von Erfahrungswerten geschätzt. Sie werden soweit berücksichtigt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Die im Zuge der späteren Beseitigung der Baumängel/Bauschäden entstehenden Kosten können hiervon abweichen.

Feuchte- und Putzschäden:

Ggf. bestehende, offensichtlich erkennbare Mauerwerksdurchfeuchtungen und Putzschäden sind pauschal geschätzt und sind nur durch eine Bauteilöffnung und weitere vertiefende Untersuchungen letztendlich zu klären.

In dieser Wertermittlung wird nur ein pauschaler Wertabschlag in Ansatz gebracht.

Eventuell vorhandene Wand- oder Deckenverkleidungen wurden nicht geöffnet. Eventuell dahinter vorhandene Schäden oder Mängel konnten somit nicht festgestellt und berücksichtigt werden.

Das Bewertungsobjekt konnte zum Großteil eingesehen werden. Jedoch konnten ausdrücklich nicht alle Teilbereiche in Augenschein genommen werden. Außerdem konnten stellenweise Bauteile hinter Einrichtungen und Ausstattungen nicht eingesehen werden. Hier auftretende Besonderheiten müssen zusätzlich zu dieser Wertermittlung berücksichtigt werden.

Die Einhaltung von brandschutzrechtlichen Auflagen wurde nicht geprüft. Schadstoffprüfungen wurden ebenfalls nicht durchgeführt.

Denkmalschutz:

Die Denkmalliste wurde im Internet eingesehen.

Bitte beachten Sie:

Die Denkmalliste wird ständig fortgeschrieben und aktualisiert. Es kann daher vorkommen, dass Denkmäler noch nicht in der Liste verzeichnet sind. Denkmäler sind aber bereits durch das Saarländische Denkmalschutzgesetz geschützt, wenn sie zwar noch nicht in der Denkmalliste aufgeführt sind, aber schon als solche durch das Landesdenkmalamt als Fachbehörde erkannt wurden. Bitte wenden Sie sich im Zweifelsfall an das Landesdenkmalamt.

Kriegslastenverzeichnis:

Eine Auskunft des LPP 125 über mögliche Kriegslasten liegt nicht vor.

Mit Rundschreiben des Ministeriums für Inneres, Bauen und Sport vom 13.05.2022 teilte das Ministerium mit, dass mit Ablauf Juni 2022 keine Auskünfte mehr über Luftbildauswertungen erteilt werden.

Die bis dahin kostenneutrale amtliche Auskunft ist nicht mehr möglich.

Sollten seitens des Eigentümers Anzeichen auf Verdachtsmomente bestehen, muss eine entsprechende Fachfirma mit der Auswertung der Daten beauftragt werden.

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Verwertung (auch von ermittelten Daten) durch Dritte und/oder zu anderen Zwecken ist nur mit schriftlicher Genehmigung der Sachverständigen gestattet. Haftungen gegenüber Dritten, die nicht Auftraggeber sind, sind somit ausgeschlossen.

Kaufpreise und Verkehrswerte sind nur selten identisch. Der unter bestimmten normativen Vorgaben als Preis definierte Verkehrswert ist nicht mit dem im Einzelfall auf dem Grundstücksmarkt ausgehandelten Kaufpreis gleichzusetzen, denn dieser muss nicht dem Verkehrswert entsprechen.

Es wird darauf hingewiesen, dass, im Falle eines Verkaufs, der ermittelte Verkehrswert je nach Interessenlage des einzelnen Kaufinteressenten nicht den am Markt erzielbaren Höchst- oder Mindestpreis darstellen muss (z.B. beim Verkauf an Käufer mit Sonderinteressen, ggf. Nachbarn).

Der in Ansatz gebrachte Liegenschaftszinssatz und der Sachwertfaktor sowie das darauf fußende Bewertungsmodell wurden beim örtlich zuständigen Gutachterausschuss telefonisch erfragt, hierbei handelt es sich um vorliegende Daten für den, in Kürze erscheinenden, Grundstücksmarktbericht 2024.

Es sind keine Mieter oder Pächter vorhanden (Auskunft der Eigentümer im Ortstermin).
Augenscheinlich wird kein Gewerbebetrieb geführt.
Über baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen ist nichts bekannt.

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an Oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

| | |
|--|---|
| Bundesland: | Saarland |
| Kreis: | Merzig-Wadern |
| Ort und Einwohnerzahl: | Perl (ca. 8.900 Einwohner); Ortsteil Nennig |
| überörtliche Anbindung / Entfernungen: | <u>nächstgelegene größere Städte:</u> Merzig |
| | <u>Landeshauptstadt:</u> Saarbrücken |
| | <u>Bundesstraßen:</u> B419, B406 |
| | <u>Autobahnzufahrt:</u> A8 |
| | <u>Bahnhof:</u> Perl-Nennig |
| | <u>Flughafen:</u> Luxemburg, Saarbrücken-Ensheim |

2.1.2 Kleinräumige Lage

| | |
|---|---|
| innerörtliche Lage: | Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 2 km entfernt; Schulen und Ärzte ca. 9 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; Verwaltung (Einwohnermeldeamt) ca. 9 km entfernt; mittlere-gute Wohnlage |
| Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: | überwiegend wohnbauliche Nutzungen; aufgelockerte, 1-2geschossige Bauweise; tlw. Reihenhausbebauung |
| Beeinträchtigungen: | (durch Straßenverkehr B419), Berücksichtigung des Werteinflusses durch Abschlag beim Bodenrichtwert |
| Topografie: | von der Straße abfallend; Garten mit Westausrichtung |

2.2 Gestalt und Form

| | |
|-------------------|--|
| Gestalt und Form: | <u>Straßenfront:</u> ca. 7,5 m; |
| | <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 54,5 m; |
| | <u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 389 m ² ; |
| | <u>Bemerkungen:</u> Übertiefe, diesbezüglich erfolgt auf Grund der geringen Grundstücksfläche keine weitere Anpassung |

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

| | |
|---|--|
| Straßenart: | Anliegerstraße |
| Straßenausbau: | voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden |
| Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: | elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss |
| Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: | zweiseitige Grenzbebauung des Wohnhauses; eingefriedet durch Zaun, Mauer (tlw. Eigentum der Nachbarn) |
| Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): | gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden |
| Altlasten: | Gemäß schriftlicher Auskunft vom 24.01.2025 weist das Kataster für Altlasten und altlastenverdächtige Flächen des Saarlandes derzeit keinen Eintrag auf. Dies bedeutet, dass aktuell keine Anhaltspunkte auf schädliche Bodenveränderungen vorliegen, eine schädliche Bodenveränderung aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann. Sollten dem jeweiligen Grundstückseigentümer/-nutzer dennoch Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen zur Kenntnis gelangen, ist er gem. § 2 Abs. 1 Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBodSchG) verpflichtet, unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde im LUA zu informieren. |
| Anmerkung: | Das Kataster erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Aktualität. In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt. |

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Der Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug (ohne Abteilung III, Seite 1-7) vom 08.01.2025 vor.
Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Nennig, Blatt 2724 folgende Eintragung:

Ifd. Nr. 1:
gelöscht

Ifd. Nr. 2:
Zwangsvorsteigerungsvermerk

Zwangsvorsteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet; gemäß Ersuchen vom 16.07.2024 (Az. 11 K 20/24), Amtsgericht Merzig), eingetragen am 06.08.2024

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Auskunft der Eigentümer und nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden.
Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.
Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulisten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulistenverzeichnis:

Der Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulistenverzeichnis vom 16.01.2025 vor.
Das Baulistenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nach Einsicht der Denkmalschutzliste, welche im Internet veröffentlicht ist nicht.
Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen angestellt.
Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5.2 Bauplanungsrecht

| | |
|---------------------------------------|---|
| Darstellungen im Flächennutzungsplan: | Dorfgebiet |
| Festsetzungen im Bebauungsplan: | Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. |
| Innenbereichssatzung: | Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Geltungsbereich einer Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB, Entwicklungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB oder Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB. |
| Erhaltungs- und Gestaltungssatzung: | Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Bereich einer Erhaltungs- und Gestaltungssatzung. |
| Verfügbungs- und Veränderungssperre: | Das Bewertungsgrundstück unterliegt keiner Veränderungssperre nach § 14 BauGB und keiner Verfügungs- und Veränderungssperre nach § 51 BauGB. Bestimmte Vorhaben und Rechtsvorgänge unterliegen nicht der Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB. |
| Bodenordnungsverfahren: | Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen. |

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.
Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde auftragsgemäß nicht geprüft.
Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

| | |
|--|---|
| Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): | baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21) |
| beitragsrechtlicher Zustand: | Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei. |
| Anmerkung: | Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet. |

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt.
Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Auf dem Grundstück befindet sich insgesamt 1 Garagenplatz (Kellergarage). Das Objekt ist eigengenutzt (durch den Miteigentümer).

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an Dritte ist untersagt!
Dritte ist Verkauf durch

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

| | |
|-------------------|--|
| Gebäudeart: | Einfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; eingeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; Mittelhaus |
| Baujahr: | 2008 Erstbezug, gem. Angaben der Eigentümer |
| Flächen: | Die Wohnfläche beträgt ca. 113 m ² ; die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt ca. 227 m ² |
| Energieeffizienz: | Energieausweis liegt nicht vor; auftragsgemäß sollten keine weitergehenden Untersuchungen durchgeführt werden. Um die Energieeffizienzklasse abschließend zu bestimmen, wird ggf. die Erstellung eines Energieausweises empfohlen. |
| Barrierefreiheit: | Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwe sentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss. |
| Außenansicht: | insgesamt verputzt und gestrichen |

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoß:

Flur,
Hausanschlussraum,
Garage,
Waschküche,
Hobbyraum

Erdgeschoss:

Diele,
WC,
Wohn-/Esszimmer/Küche

Dachgeschoss:

Flur,
Bad,
3 Zimmer

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:

Massivbau

Fundamente:

Streifenfundament gemäß Bauunterlagen, nicht einsehbar

Geschossdecken:
gem. Planunterlagen

Stahlbetonfertigdecke über KG, EG
Oberste Geschossdecke: Holzbalkendecke, Unterseite verkleidet mit Gipskartonplatten

Treppen:

Kellertreppe:
Beton mit Fliesen

Geschosstreppe:
Bolzentreppe

Hauseingang(sbereich):

Eingangstür mit Lichtausschnitt

Dach:

Dachkonstruktion:
Holzdach mit Aufbauten

Dachform:
Satteldach

Dacheindeckung:
Dachziegel;
Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech;

Dachraum nicht begehbar, aber zugänglich über Einschubleiter;
über die Dämmung und den Zustand des Dachholzes kann im Gutachten keine Aussage getroffen werden, da die Dachflächen mit Gipskartonplatten verkleidet sind.

Gem. Angaben des Eigentümers sind die Dachflächen unter den Gipskartonplatten gedämmt. Dies wird im Gutachten vorausgesetzt.

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

| | |
|-------------------------|---|
| Wasserinstallationen: | zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz |
| Abwasserinstallationen: | Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz |
| Elektroinstallation: | durchschnittliche Ausstattung, dem Baujahr entsprechend |
| Heizung: | Zentralheizung, Hersteller: Brötje, Typ: WGB 15 C, Bj. 2008, Nennleistung 15 kW, mit flüssigen Brennstoffen (Gas), gem. Messbescheinigung vom 27.11.2024; |
| | Flachheizkörper, mit Thermostatventilen; Fußbodenheizung im EG, Bad DG |
| Lüftung: | keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung) |
| Warmwasserversorgung: | zentral über Heizung |

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind ausstattungsgleich. Sie werden deshalb nachfolgend zu folgenden Beschreibungseinheiten zusammengefasst:

- KG zur Beschreibungseinheit Keller
- EG und DG zur Beschreibungseinheit Wohnung

3.2.5.2 Keller

| | |
|---|--|
| Bodenbeläge: | Fliesen |
| Wandbekleidungen: | verputzt, überwiegend ohne Bekleidung |
| Deckenbekleidungen: | Rohdecke ohne Bekleidung |
| Fenster: | Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung; Rollläden aus Kunststoff, mit elektrischem Antrieb |
| Türen, Tor: | <u>Zimmertüren:</u> Dekortüren, weiß; Eisentür Garagentor; Sektionaltor mit elektrischem Antrieb |
| besondere Einrichtungen: | keine vorhanden |
| Bauschäden, Baumängel, wirtschaftliche Wertminderung: | Diverse kleinere (bis tlw. erhebliche) Mängel und Schäden unterschiedlicher Schadensgrade an verschiedenen Bauteilen im Innen- und Außenbereich. Die folgende Auflistung ist beispielhaft und hat keinen Anspruch auf eine abschließende Feststellung. • fehlende Wandbekleidung, fehlende Deckenbekleidung, • fehlender Handlauf Kellertreppe |

3.2.5.3 Wohnung

| | |
|---|--|
| Bodenbeläge: | Laminat, Fliesen |
| Wandbekleidungen: | verputzt und gestrichen, Tapeten, Fliesen |
| Deckenbekleidungen: | Gipskarton gestrichen, Tapeten |
| Fenster: | Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung; Rollläden aus Kunststoff, mit elektrischem Antrieb im EG |
| Türen: | <u>Eingangstür</u> : mit Lichtausschnitt <u>Zimmertüren</u> : Dekortüren, weiß |
| sanitäre Installation: | <u>WC EG</u> : 1 Handwaschbecken, 1 WC <u>Bad DG</u> : 1 eingebaute Wanne, 1 bodengleiche Dusche, 1 WC, 2 Waschbecken, 1 Urinal; tlw. farbige Sanitärprodukte |
| besondere Einrichtungen: | keine vorhanden |
| Küchenausstattung: | nicht in der Wertermittlung enthalten |
| Bauschäden, Baumängel, wirtschaftliche Wertminderung: | Diverse kleinere (bis tlw. erhebliche) Mängel und Schäden unterschiedlicher Schadensgrade an verschiedenen Bauteilen im Innen- und Außenbereich. Die folgende Auflistung ist beispielhaft und hat keinen Anspruch auf eine abschließende Feststellung. <ul style="list-style-type: none">• tlw. Schäden Wandbekleidungen im EG inkl. Schäden Gips• Rollladengurte DG tlw. schadhaft,• Fenstergriff DG defekt,• Rolladenmotoren EG defekt,• allg. Modernisierungs- und Renovierungsbedarf,• Werteinfluss Abflussproblematik Bad DG, tlw. beschädigte Sanitärgegenstände (z. B. WC)• Pauschale für kleinere Reparaturen,• tlw. Außenanstrich, tlw. Anstrich Dachholz erneuerungsbedürftig• Schäden Verbundsteinbelag Zufahrt Garage, fehlende Absturzsicherung im Bereich der Garagenzufahrt |

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

| | |
|---------------------------|---|
| besondere Bauteile: | Balkon mit Außentreppe (Spindeltreppe) in den Garten, Dachaufbauten |
| besondere Einrichtungen: | keine vorhanden |
| Besonnung und Belichtung: | gut bis ausreichend |
| Allgemeinbeurteilung: | Es besteht tlw. Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf. |

3.3 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, befestigter Eingangsbereich mit Verbundsteinen, Zufahrt Garage mit Verbundsteinen, Terrasse, Stützmauern, Gartenanlagen und Pflanzungen (eher gering), Einfriedung (Zaun, Mauer) tlw. Eigentum der Nachbarn

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 66706 Perl, Wieser Straße 44 zum Wertermittlungsstichtag 18.03.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

| | | |
|-----------|-------|--|
| Grundbuch | Blatt | Ifd. Nr. |
| Nennig | 2724 | 1 |
| Gemarkung | Flur | Flurstück |
| Nennig | 4 | 850/22 Fläche 389 m ² |

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsme thode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teillächen selbstständig verwertbar sind.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (gute Lage) **230,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

| | |
|------------------------------|---------------------------|
| Entwicklungsstufe | = baureifes Land |
| Art der baulichen Nutzung | = M (gemischte Baufläche) |
| beitragsrechtlicher Zustand | = frei |
| Zahl der Vollgeschosse (ZVG) | = II |
| Bauweise | = offen |
| Grundstücksfläche (f) | = keine Angabe |
| Grundstückstiefe (t) | = 40,00 m |

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

| | |
|-----------------------------|---------------------------|
| Wertermittlungsstichtag | = 18.03.2025 |
| Entwicklungsstufe | = baureifes Land |
| Art der baulichen Nutzung | = M (gemischte Baufläche) |
| beitragsrechtlicher Zustand | = frei |
| Grundstücksfläche (f) | = 389 m ² |
| Grundstückstiefe (t) | = 54,5 m |
| Ausrichtung | = West |

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 18.03.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

| I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand | | Erläuterung |
|---|---------------------------|-------------|
| beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts | = frei | |
| beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung) | = 230,00 €/m ² | |

| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts | | | | |
|---|---------------------|----------------------|------------------|-------------|
| | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
| Stichtag | 01.01.2024 | 18.03.2025 | × 1,05 | E1 |

| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen | | | | |
|---|-------------------------|-------------------------|---------------------------|----|
| Lage | gute Lage | mittlere-gute Lage | × 0,95 | E2 |
| Art der baulichen Nutzung | M (gemischte Baufläche) | M (gemischte Baufläche) | × 1,00 | |
| lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag | | | = 229,43 €/m ² | |
| Fläche (m ²) | keine Angabe | 389 | × 1,00 | |
| Entwicklungsstufe | baureifes Land | baureifes Land | × 1,00 | |
| Vollgeschosse | II | | × 1,00 | |
| Bauweise | offen | | × 1,00 | |
| Tiefe (m) | 40.00 | 54,5 | × 1,00 | |
| Ausrichtung | | West | × 1,04 | E3 |
| vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert | | | = 238,60 €/m ² | |

| IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts | | Erläuterung |
|---|---|-------------|
| objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert | = 238,60 €/m² | |
| Fläche | × 389 m ² | |
| beitragsfreier Bodenwert | = 92.815,40 € <u>rd. 92.800,00 €</u> | |

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 18.03.2025 insgesamt **92.800,00 €**.

4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt unter Verwendung der vom örtlichen Gutachterausschuss mitgeteilten Bodenpreisentwicklung.

E2

Lageanpassung: Der rückwärtige Grundstücksbereich grenzt an die B419.

E3

Ausrichtung des Grundstücks

Bei Wohnbaugrundstücken ist die Ausrichtung (insbesondere die Orientierung des strassenabgewandten Gartens zur Himmelsrichtung) grundsätzlich als wertbeeinflussendes Zustandsmerkmal zu berücksichtigen. Dies ist selbst dann der Fall, wenn die Grundstücke eines (Neu-)Baugebiets trotz unterschiedlicher Orientierung zu gleichen Preisen veräußert wurden. Hier zeigt die Markterfahrung, dass die Grundstücke mit einer vorteilhaften Orientierung regelmäßig zuerst veräußert werden.

Bei der ggf. durchzuführenden Boden(richt)wertanpassung wird i. d. R. von folgenden Wertrelationen (Umrechnungskoeffizienten) ausgegangen:

Durchschnitt aller Grundstücke in der Bodenrichtwertzone i. d. R. SO bzw. NW = 1,00; SSW = 1,10; NNO = 0,90 (wobei: S = Süd; W = West; O = Ost; N = Nord).

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i.d.R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m^2) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte von **besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „ $\text{€}/m^2$ Brutto-Grundfläche“ oder „ $\text{€}/m^2$ Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauzuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.4.3 Sachwertberechnung

| | | |
|--|---|-----------------------------|
| Gebäudebezeichnung | | Einfamilienhaus |
| Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010) | = | 867,00 €/m ² BGF |
| Berechnungsbasis | | |
| • Brutto-Grundfläche (BGF) ca. | x | 227,00 m ² |
| Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile | + | 40.000,00 € |
| Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010 | = | 236.809,00 € |
| Baupreisindex (BPI) 18.03.2025 (2010 = 100) | x | 184,7/100 |
| Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag | = | 437.386,22 € |
| Regionalfaktor | x | 1,000 |
| Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag | = | 437.386,22 € |
| Alterswertminderung | | |
| • Modell | | linear |
| • Gesamtnutzungsdauer (GND) | | 80 Jahre |
| • Restnutzungsdauer (RND) | | 63 Jahre |
| • prozentual | | 21,25 % |
| • Faktor | x | 0,7875 |
| vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen | = | 344.441,65 € |

| | |
|---|---------------------|
| vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) | 344.441,65 € |
| vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen | + 27.555,33 € |
| vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen | = 371.996,98 € |
| beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) | + 92.800,00 € |
| vorläufiger Sachwert | = 464.796,98 € |
| Sachwertfaktor | × 1,02 |
| Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge | - 0,00 € |
| marktangepasster vorläufiger Sachwert | = 474.092,92 € |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | - 18.000,00 € |
| Sachwert | = 456.092,92 € |
| | rd. 456.000,00 € |

4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);

bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Einfamilienhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

| Bauteil | Wägungsanteil [%] | Standardstufen | | | | |
|---------------------------------|----------------------|----------------|-------|--------|--------|-------|
| | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Außenwände | 23,0 % | | | 0,8 | 0,2 | |
| Dach | 15,0 % | | | | 1,0 | |
| Fenster und Außentüren | 11,0 % | | | 0,7 | 0,3 | |
| Innenwände und -türen | 11,0 % | | | 1,0 | | |
| Deckenkonstruktion | 11,0 % | | | 0,5 | 0,5 | |
| Fußböden | 5,0 % | | | 0,4 | 0,6 | |
| Sanitäreinrichtungen | 9,0 % | | | | 1,0 | |
| Heizung | 9,0 % | | | 0,5 | 0,5 | |
| Sonstige technische Ausstattung | 6,0 % | | | 1,0 | | |
| insgesamt | 100,0 % | 0,0 % | 0,0 % | 55,1 % | 44,9 % | 0,0 % |

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

| Außenwände | |
|---------------------------------|--|
| Standardstufe 3 | ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995) |
| Standardstufe 4 | Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005) |
| Dach | |
| Standardstufe 4 | glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005) |
| Fenster und Außentüren | |
| Standardstufe 3 | Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995) |
| Standardstufe 4 | Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz |
| Innenwände und -türen | |
| Standardstufe 3 | nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen |
| Deckenkonstruktion | |
| Standardstufe 3 | Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz |
| Standardstufe 4 | Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppenanlage in besserer Art und Ausführung |
| Fußböden | |
| Standardstufe 3 | Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten |
| Standardstufe 4 | Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion |
| Sanitäreinrichtungen | |
| Standardstufe 4 | 1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinale, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität |
| Heizung | |
| Standardstufe 3 | elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel |
| Standardstufe 4 | Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss |
| Sonstige technische Ausstattung | |
| Standardstufe 3 | zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen |

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

| | |
|-----------------|-----------------------------|
| Nutzungsgruppe: | Ein- und Zweifamilienhäuser |
| Anbauweise: | Reihenmittelhäuser |
| Gebäudetyp: | KG, EG, ausgebautes DG |

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

| Standardstufe | tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF] | relativer Gebäudestan- dardanteil [%] | relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF] |
|---------------|---|--|--|
| 1 | 575,00 | 0,0 | 0,00 |
| 2 | 640,00 | 0,0 | 0,00 |
| 3 | 735,00 | 55,1 | 404,99 |
| 4 | 885,00 | 44,9 | 397,36 |
| 5 | 1.105,00 | 0,0 | 0,00 |

gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 802,35
gewogener Standard = 3,4

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 802,35 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter

- Objektgröße

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 866,54 €/m² BGF
rd. 867,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauzuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienhaus

| Bezeichnung | durchschnittliche Herstellungskosten |
|--|--------------------------------------|
| Besondere Bauteile (Einzelaufstellung) | |
| Balkon mit Treppe | |
| Dachgauben | |
| Summe | 40.000,00 € |

Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor ange setzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständlich geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

| Außenanlagen | vorläufiger Sachwert (inkl. BNK) |
|---|----------------------------------|
| prozentuale Schätzung: 8,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (344.441,65 €) | 27.555,33 € |
| Summe | 27.555,33 € |

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Einfamilienhaus

Gem. ImmoWertV 21: 80 Jahre (modellkonform)

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das Erstbezug 2008 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 2008 = 17$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 17 Jahre =) 63 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sachwertrichtlinie" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 63 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 2008.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | Wertbeeinflussung insg. |
|---|-------------------------|
| Bauschäden/Baumängel/wirtschaftliche Wertminderung Diverse kleinere (bis tlw. erhebliche) Mängel und Schäden unterschiedlicher Schadensgrade an verschiedenen Bauteilen im Innen- und Außenbereich. Die folgende Auflistung ist beispielhaft und hat keinen Anspruch auf eine abschließende Feststellung. | -25.000,00 € |
| <ul style="list-style-type: none">• Verbundsteinbelag Garageneinfahrt schadhaft, fehlende Absturzsicherung im Bereich der Garagenzufahrt• Allgemeiner Modernisierungs- und Renovierungsbedarf, tlw. Unterhaltungsstau• Reparaturen Bad DG, Abflussproblematik Werteinfluss, tlw. beschädigte Sanitärgegenstände• Pauschale für kleinere Reparaturen<ul style="list-style-type: none">z. B. Rollladengurte DG schadhaft, Fenstergriff DG defekt, etc.• Defekte Rollladenmotoren EG• Fehlende Wandbekleidung, Deckenbekleidung KG• Fehlendes Treppengeländer Treppe KG• Außenanstrich der Holzteile, Außenanstrich tlw. erneuerungsbedürftig• Schäden Wandbekleidung im EG inkl. Schäden Gips | |
| Weitere Besonderheiten <ul style="list-style-type: none">• Werteinfluss Hobbyraum KG | 7.000,00 € |
| Summe | -18.000,00 € |

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Rein ertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.5.3 Ertragswertberechnung

| Gebäudebezeichnung | Mieteinheit | | Fläche ca. (m ²) | Anzahl (Stk.) | marktüblich erzielbare Nettokaltmiete | |
|--------------------|-------------|----------------|------------------------------|---------------|---------------------------------------|---------------|
| | Ifd. Nr. | Nutzung/Lage | | | (€/m ²) bzw. (€/Stk.) | monatlich (€) |
| Einfamilienhaus | 1 | Wohnung EG, DG | 113,00 | 12,30 | 1.389,90 | 16.678,80 |
| | 2 | Garage KG | | | 80,00 | 960,00 |
| Summe | | | 113,00 | 1,00 | 1.469,90 | 17.638,80 |

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **17.638,80 €**

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)
(vgl. Einzelauflistung) **– 2.446,78 €**

jährlicher Reinertrag **= 15.192,02 €**

Reinertragsanteil des Bodens

2,70 % von 92.800,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))

Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen **– 2.505,60 €**

Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)

bei LZ = **2,70 %** Liegenschaftszinssatz
und RND = **63 Jahren** Restnutzungsdauer

vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen **× 30,124**

beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) **= 382.165,72 €**

vorläufiger Ertragswert **+ 92.800,00 €**

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge **= 474.965,72 €**

marktangepasster vorläufiger Ertragswert **– 0,00 €**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale **= 474.965,72 €**

Ertragswert **– 18.000,00 €**

rd. **= 456.965,72 €**

rd. **457.000,00 €**

4.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohhertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohhertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- aus der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohhertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für die Mietseinheit Wohnung EG, DG :

| BWK-Anteil | Kostenanteil [% vom Rohertrag] | Kostenanteil [€/m ² WF] | Kostenanteil insgesamt [€] |
|-----------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Verwaltungskosten | ---- | ---- | 359,00 |
| Instandhaltungskosten | ---- | 14,00 | 1.582,00 |
| Mitausfallwagnis | 2,00 | ---- | 333,58 |
| Summe | | | 2.274,58 (ca. 14 % des Rohertrags) |

- für die Mietseinheit Garage KG :

| BWK-Anteil | Kostenanteil [% vom Rohertrag] | Kostenanteil [€/m ² WF] | Kostenanteil insgesamt [€] |
|-----------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------|
| Verwaltungskosten | ---- | ---- | 47,00 |
| Instandhaltungskosten | ---- | ---- | 106,00 |
| Mitausfallwagnis | 2,00 | ---- | 19,20 |
| Summe | | | 172,20 (ca. 18 % des Rohertrags) |

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeföhrten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Sachwertermittlung.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | Wertbeeinflussung insg. |
|---|-------------------------|
| Bauschäden/Baumängel/wirtschaftliche Wertminderung Diverse kleinere (bis tlw. erhebliche) Mängel und Schäden unterschiedlicher Schadensgrade an verschiedenen Bauteilen im Innen- und Außenbereich. Die folgende Auflistung ist beispielhaft und hat keinen Anspruch auf eine abschließende Feststellung. <ul style="list-style-type: none">• Verbundsteinbelag Garageneinfahrt schadhaft, fehlende Absturzsicherung im Bereich der Garageneinfahrt• Allgemeiner Modernisierungs- und Renovierungsbedarf, tlw. Unterhaltungsstau• Reparaturen Bad DG, Abflussproblematik Werteinfluss, tlw. beschädigte Sanitärgegenstände• Pauschale für kleinere Reparaturen<ul style="list-style-type: none">z. B. Rollladengurte DG schadhaft, Fenstergriff DG defekt, etc.• Defekte Rollladenmotoren EG• Fehlende Wandbekleidung, Deckenbekleidung KG• Fehlendes Treppengeländer Treppe KG• Außenanstrich der Holzteile, Außenanstrich tlw. erneuerungsbedürftig• Schäden Wandbekleidung im EG inkl. Schäden Gips | -25.000,00 € |
| Weitere Besonderheiten <ul style="list-style-type: none">• Werteinfluss Hobbyraum KG | 7.000,00 € |
| Summe | -18.000,00 € |

4.6 Vergleichswertverfahren

Bei unmittelbaren Vergleichswertverfahren für bebauten Grundstücke werden Preise von bebauten Grundstücken, welche die gleichen Merkmale wie das Bewertungsgrundstück haben, zur Wertermittlung herangezogen.

Aus den Vergleichspreisen wird dann unter Ausschluss von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen ein „repräsentativer“ Vergleichswert ermittelt.

Bei bebauten Grundstücken ergibt sich jedoch im Allgemeinen die Schwierigkeit, dass nicht nur die Lage und die Nutzbarkeit der Vergleichsgrundstücke mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar sein müssen, sondern dass auch die Merkmale der baulichen Anlage übereinstimmen müssen.

Dabei kann es sich z. B. um folgende Merkmale handeln: Baujahr, Gebäudeart, Größe, Ausstattung und Qualität, baulicher Zustand, energetische Eigenschaften, Restnutzungsdauer.

Diese Merkmale sind i. d. R. bei jeder baulichen Anlage anders. Insofern fällt es im Allgemeinen schwer, Preise von bebauten Grundstücken zu finden, die in allen Merkmalen mit denen eines bebauten Bewertungsgrundstücks übereinstimmen.

Auch wenn man Preise von Grundstücken recherchiert hat, deren Merkmale „einigermaßen“ mit denen des Bewertungsgrundstücks übereinstimmen, so fehlen i. d. R. die Umrechnungskoeffizienten für Unterschiede in Baujahr, Baugestaltung, Größe und Ausstattung, etc.

Insofern wird es nur wenige Fälle geben, in denen das unmittelbare Vergleichswertverfahren für bebauten Grundstücke anwendbar ist. Dabei handelt es sich zum Beispiel um Eigentumswohnungen und typisierte Reihenhausgrundstücke.

Da nicht genügend Kaufpreise von vergleichbaren Grundstücken zur Verfügung standen, konnte das unmittelbare Vergleichswertverfahren in diesem Gutachten nicht durchgeführt werden.

(Auskunft Gutachterausschuss)

4.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.7.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „*Verfahrenswahl mit Begründung*“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensresultates erforderlichen Daten.

4.7.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Eigennutzungsobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

4.7.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **456.000,00 €**,

der **Ertragswert** mit rd. **457.000,00 €**

ermittelt.

4.7.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21).

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszulässigkeit** bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezuglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,40 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, überörtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezuglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,90 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,90 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $0,40 \text{ (a)} \times 0,90 \text{ (b)} = 0,360$ und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $1,00 \text{ (c)} \times 0,90 \text{ (d)} = 0,900$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[456.000,00 \text{ €} \times 0,900 + 457.000,00 \text{ €} \times 0,360] \div 1,260 = \text{rd. } 456.000,00 \text{ €}$.

4.7.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 66706 Perl, Wieser Straße 44

| Grundbuch | Blatt | Ifd. Nr. |
|-----------|-------|-----------|
| Nennig | 2724 | 1 |
| Gemarkung | Flur | Flurstück |
| Nennig | 4 | 850/22 |

wird zum Wertermittlungsstichtag 18.03.2025 mit rd.

456.000 €

in Worten: vierhundertsechsundfünfzigtausend Euro

geschätzt.

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Nalbach, den 31.03.2025

.....
Rachel Staudt

Es wird darauf hingewiesen, dass im Falle eines Verkaufs der ermittelte Verkehrswert, je nach Interessenlage des einzelnen Kaufinteressenten, nicht den am Markt erzielbaren Höchst- oder Mindestpreis darstellen muss (z. B. für Nachbarn).

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 200.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBO:

Landesbauordnung des Saarlandes

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:

Wohnraumförderungsgesetz

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [3] Sommer und Kröll, Lehrbuch zur Immobilienbewertung, 6. Auflage, 2022, Werner Verlag
- [4] Marktdaten 2024 des örtlich zuständigen Gutachterausschusses
- [5] Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage, 2020, 10. Auflage 2023, Reguvis Fachmedien GmbH
- [6] Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel, Baukosten 2018, 23. Auflage, 2018, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen
- [7] Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel, Baukosten 2020/21, 24. Auflage, 2020, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen
- [8] Wertermittlerportal, online, Reguvis Fachmedien
- [9] Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung, Daniela Unglaube, Reguvis Fachmedien GmbH
- [10] Versteigerung und Wertermittlung, Stumpe und Tillmann, 2. Auflage

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 09.01.2025) erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Anlage 2: Fotos
- Anlage 3: Ansichten, Schnitt, Grundrisse
- Anlage 4: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Anlage 5: Auskunft aus dem Altlastenkataster
- Anlage 6: Bauplanungsrechtliche und abgabenrechtliche Auskünfte, Gemeinde Perl

Von immobilienpool.de bereitgesellt -
Weitergabe an Dritte ist untersagt!
Dritte ist verkauf durch

Anlage 2: Fotos

Seite 1 von 5



Bild 1: Ansicht



Bild 2: Hauseingangsbereich



Bild 3: Garagenzufahrt



Bild 4: Rückansicht

Anlage 2: Fotos

Seite 2 von 5



Bild 5: Garten

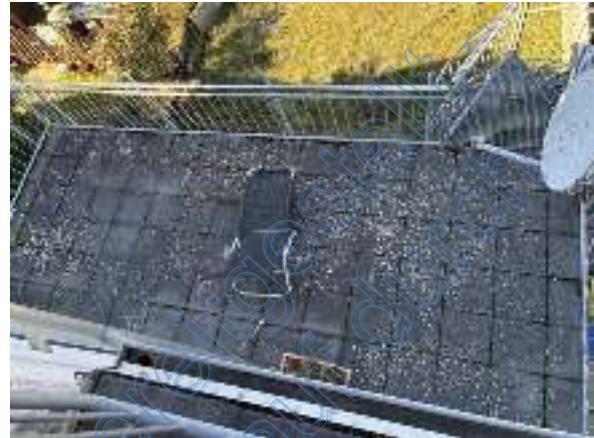


Bild 6: Balkon



Bild 7: Bad DG



Bild 8: Bad DG

Anlage 2: Fotos

Seite 3 von 5



Bild 9: Bad DG



Bild 10: Bad DG



Bild 11: Gäste-WC EG



Bild 12: Gäste-WC EG

Anlage 2: Fotos

Seite 4 von 5



Bild 13: Geschosstreppe



Bild 14: Flur



Bild 15: Dachraum



Bild 16: Dachraum

Anlage 2: Fotos

Seite 5 von 5



Bild 17: Elektrozählerschrank



Bild 18: Heizung



Bild 19: Warmwasserspeicher



Bild 20: Schäden Wandbekleidung (exemplarisch)

Anlage 3: Ansichten, Schnitt, Grundrisse

Seite 1 von 6

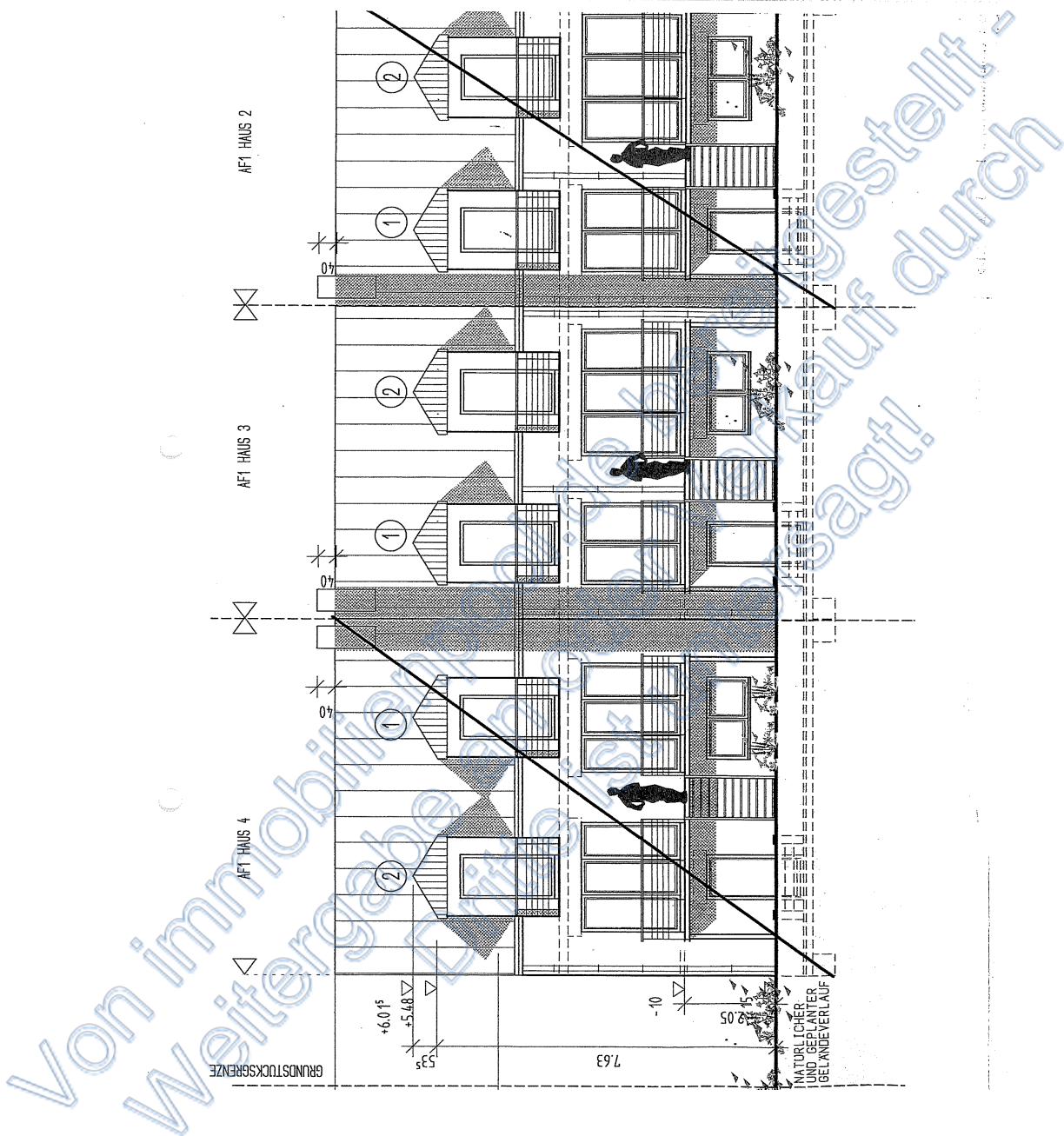


Bild 1: unmaßstäblich

Anlage 3: Ansichten, Schnitt, Grundrisse

Seite 2 von 6

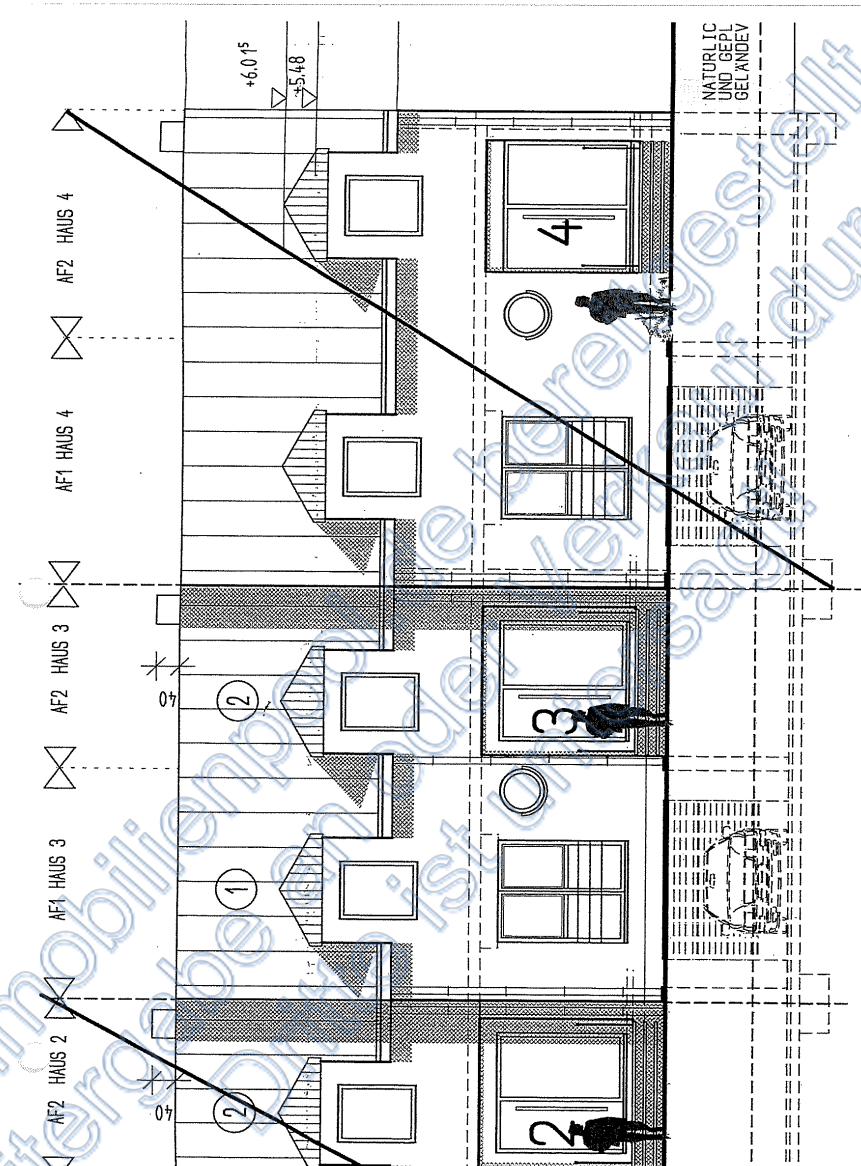


Bild 2: unmaßstäblich

Anlage 3: Ansichten, Schnitt, Grundrisse

Seite 3 von 6

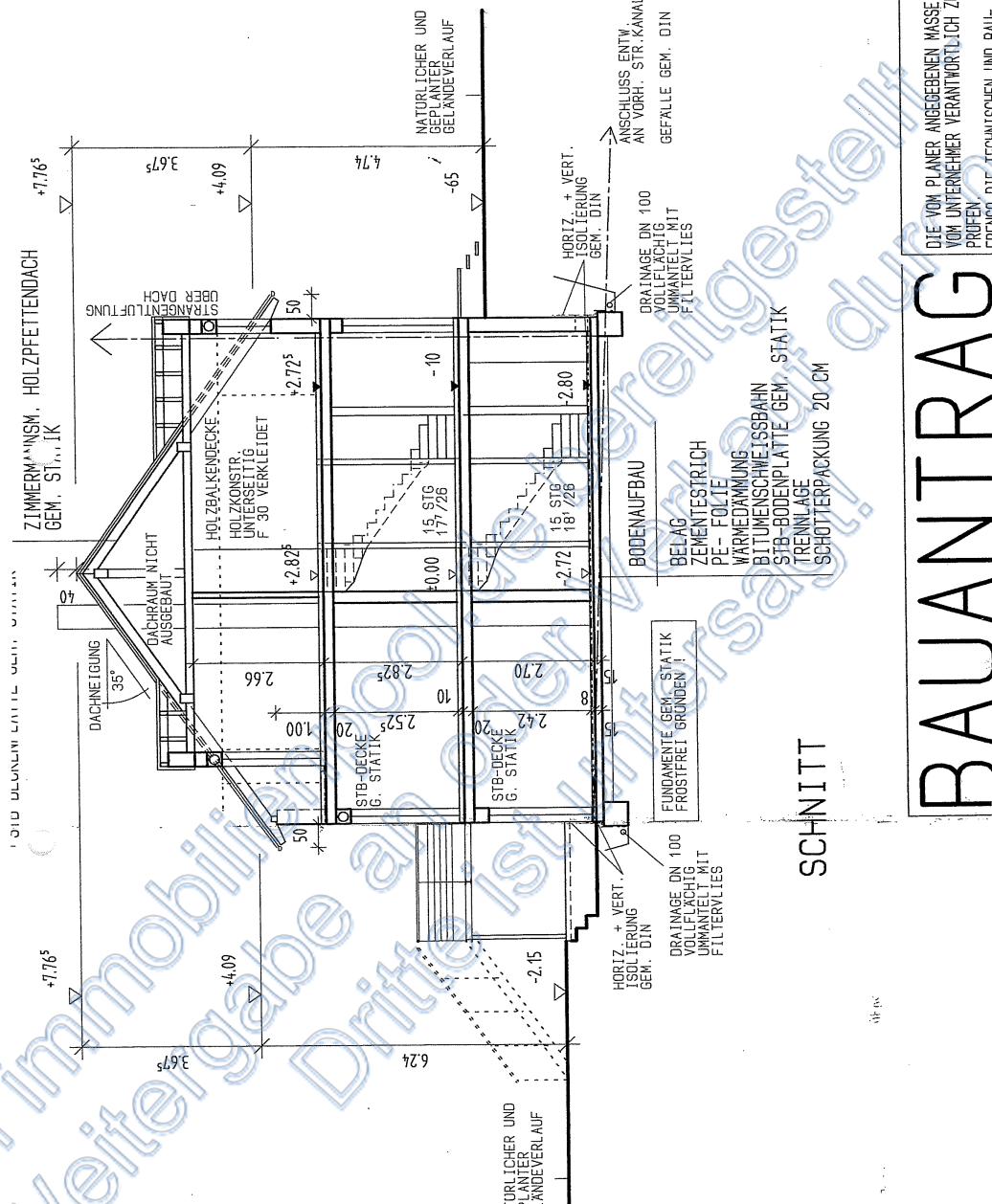


Bild 3: unmaßstäblich

BAUANTRAG

DIE VOM PLANER ANGEGEBENEN MASSE SIND
VOM UNTERNEHMER VERANTWORTLICH ZU
PROFEN MIT TECHNISCHEM INNEN RAU-
COHEN NIE

Anlage 3: Ansichten, Schnitt, Grundrisse

Seite 4 von 6

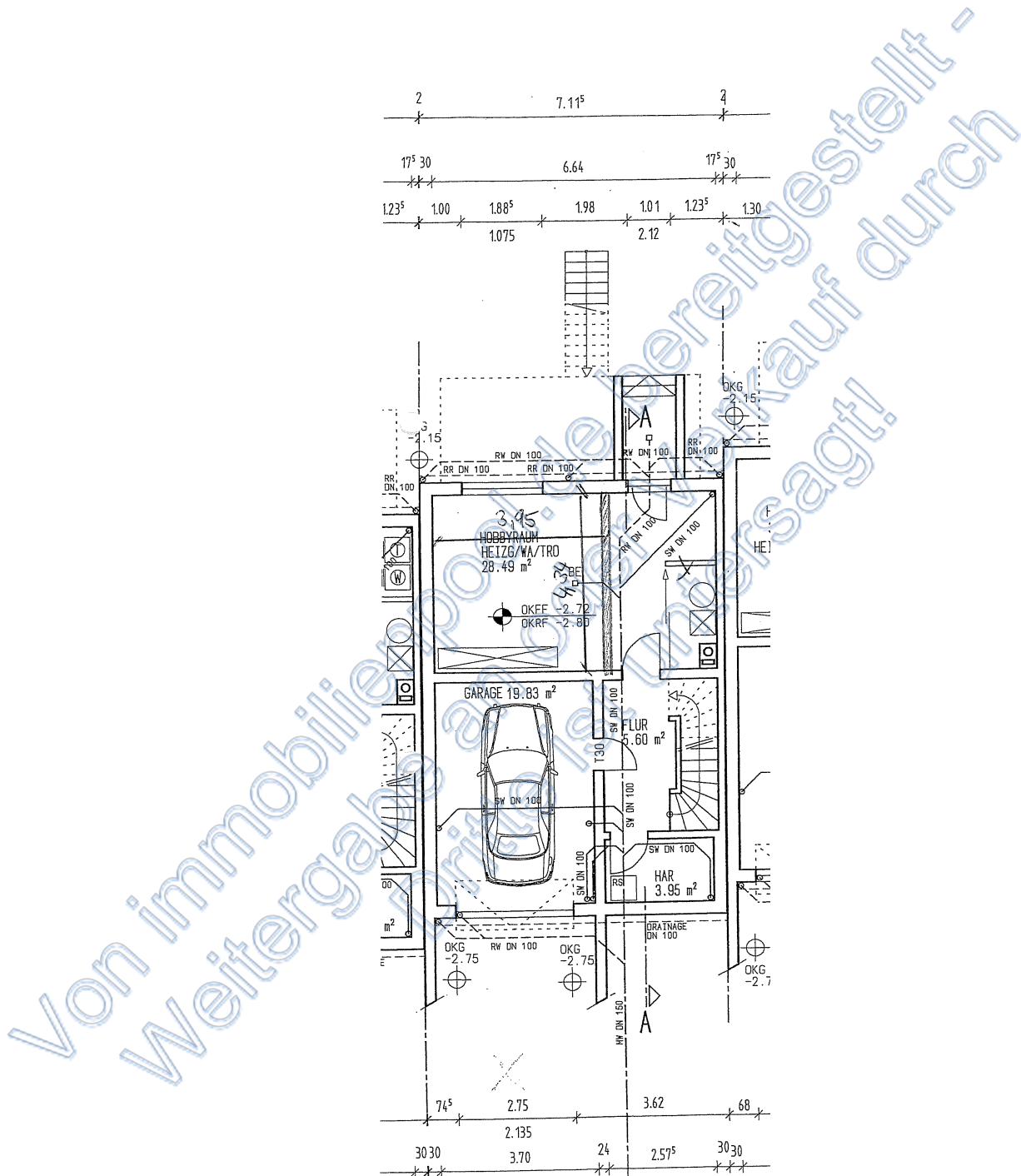


Bild 4: unmaßstäblich KG

Anlage 3: Ansichten, Schnitt, Grundrisse

Seite 5 von 6

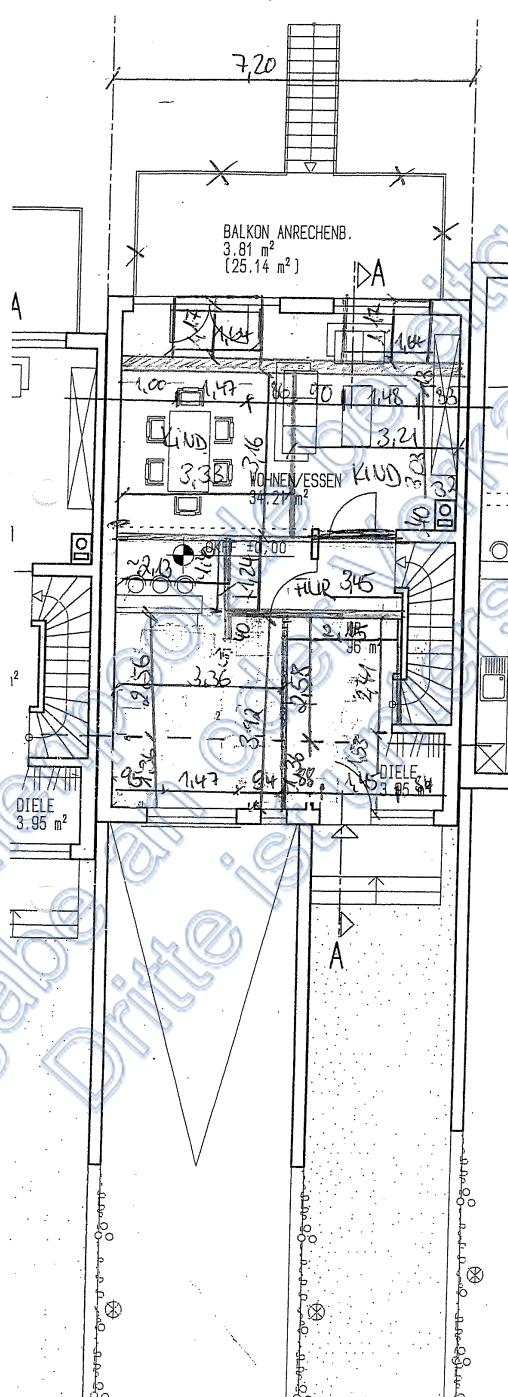


Bild 5: unmaßstäblich, DG

Anlage 3: Ansichten, Schnitt, Grundrisse

Seite 6 von 6

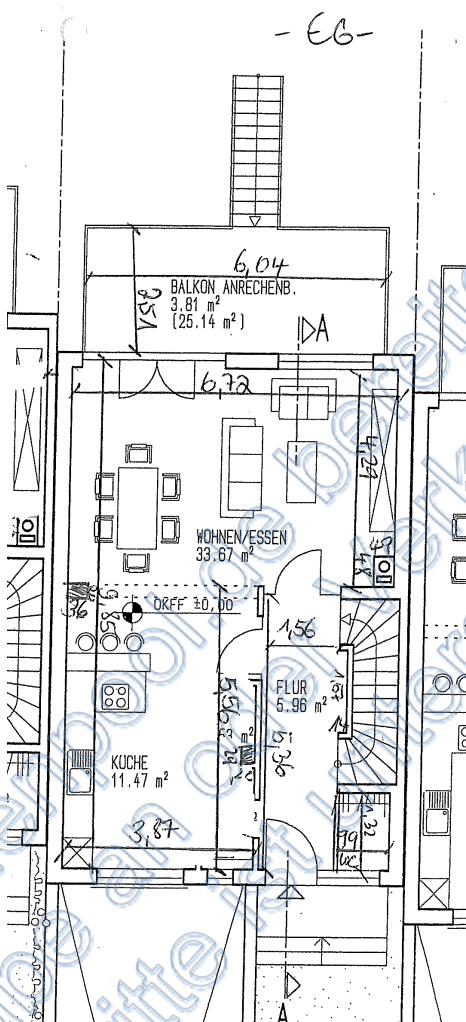


Bild 6: unmaßstäblich EG